

TRIBUNALE DI RAGUSA

SEZIONE CIVILE

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Esecuzione immobiliare - N. 56/2024 R.G.

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Carlo Di Cataldo

Creditore: xxxxxx. mandataria di xxxxxxxx.

Debitore: XXXXXX [REDACTED] x C.F. XXXXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] XXXXX [REDACTED] x C.F.

XXXXXXX [REDACTED] XXXXXX [REDACTED]

[REDACTED] xx C.F. XXXXXXXXXX [REDACTED]

Consulente Tecnico di Ufficio: Geometra xxxxxxcon studio a Ragusa, via N.

Paganini n. 2

• **1 – Premessa**

Con la presente, il sottoscritto geometra xxxx, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Ragusa al n. xxx, con studio in Ragusa Via N. Paganini n.2, nominato esperto dell'esecuzione immobiliare n. 26/2024 intende integrare la relazione già depositata, con la valutazione dell'immobile nel caso le porzioni di immobili non censite in catasto vengano ritenute abusive. Pertanto considerato che le stesse non sarebbero sanabili, si procede alla stima dei costi di demolizione ed alla determinazione del valore del lotto, decurtato dai costi di demolizione.

= Calcolo della superficie commerciale

Le verande, i terrazzi e i balconi nel calcolo della superficie commerciale, incidono nella misura del 30%

I giardini e aree esterne nella misura del 10%

Superficie coperta del Piano terra e primo

80,00 mq.

Superficie scoperta del Piano Terra $490,00 \times 0,10 =$

49,00 mq.

Totale superficie appartamento $80,00 + 49,00 =$ mq 129,40

- Valore al metro quadrato della villetta.

Si è giunti ad una valutazione unitaria per l'appartamento di circa 750,00 €/mq

Quindi:

Valore su base sintetica dell'appartamento

€ 750,00 €/MQ X 129,00 MQ = **€ 96.750,00**

Valutazione sintetica = € 97.750,00.

GIUDIZIO DI STIMA FINALE CESPITE - LOTTO 1 -

Considerata la valutazione di € 97.000,00 si detraggono i costi per la redazione APE, accatastamento impianto di riscaldamento e demolizione abusi

€96.750,00- (€ 400,00+ 11.200,00) = 85.150,00

Valore stimato con abbattimento del 15% (dovuti all'assenza di garanzia per vizi occulti)

abbattimento forfettario nella misura del 15%

$€ 85.150,00 \times 0,85 =$ = € 72.377,00

• **4.9 – Indicazione del valore finale del bene “LOTTO 1”**

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

– Il valore finale del bene al netto delle predette decurtazioni dovute alle demolizioni ed all'abbattimento forfettario del 15% è pari ad **€ 72.377,00**

– **Il valore si arrotonda a: € 72.000,00**

8 – CONCLUSIONI

Si riportano i seguenti valori estimativi dei singoli lotti, al netto delle spese di demolizioni e l'abbattimento forfettario del 15%:

- **Lotto 1** - fabbricato civile abitazione sito a Ragusa in c.da Gilestra snc SP 60 km 5+440 dx, descritto in catasto al foglio di mappa n. 112, particella 89, sub 2 categoria A3

€ 72.000,00

Il prezzo indicato è comprensivo della decurtazione delle spese di aggiornamento catastale del piano terra

Ragusa lì 02/01/2025

Il tecnico

Geom. Luciano Licitra